

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - N°20
SABADO 31 DE JULIO DE 1999

■ **Opinión**

Cómo es el programa habitacional "Casa Propia" del gobierno de la ciudad, por el Ing. Edgardo Slemenson

■ **Por los barrios**

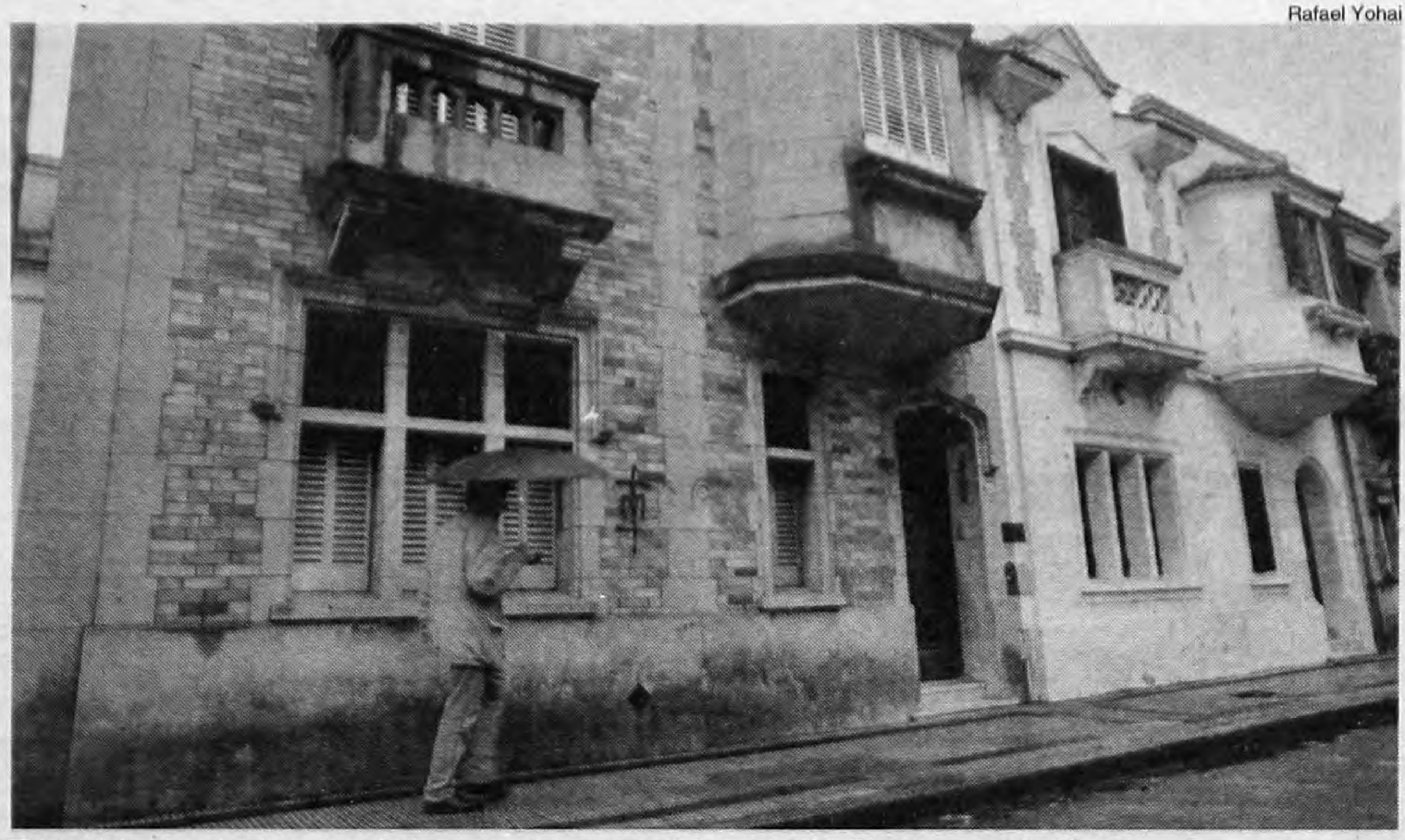
El atractivo de Floresta está en los buenos precios

Mario Manusia

# UN PASEO AL NUEVO HOGAR

Un barrio residencial en plena zona del Delta, con colegios privados, un instituto superior de estudios, campos de deportes e iglesias está en pleno desarrollo. Los valores de las propiedades no son muy superiores a los que se pagan en una vivienda similar en la Capital Federal.

Rafael Yohai



■ Un típico barrio de casas bajas, con pocas avenidas pero fácilmente transitable.

BUENAS OFERTAS EN FLORESTA

# La calma a buen precio

El oeste de la Capital es la zona menos buscada por los inversores. Ello permite encontrar comodidades a precio accesible.

m² Por Claudio Zlotnik

"En medio de la recesión no hay fórmulas mágicas: las únicas operaciones que se concretan son las que están a buen precio. Las demás pasan de largo." El análisis de Javier Godoy Cualle, con veinte años de experiencia en Floresta, se asemeja a la visión que varios de sus colegas del barrio le señalaron a **m2**. La recesión está golpeando fuerte en el oeste de la Capital.

"Los precios no dejan de caer. La magnitud de las bajas depende tanto de la ubicación como de la categoría de la propiedad en cuestión, pero lo cierto es que los dueños ya se dieron cuenta de que, si no se ponen a tono con la época, les resulta imposible vender, aunque la vivienda tenga comodidades, se encuentre en buen estado o tenga buena ubicación", relató a su vez Raúl Perilli, vendedor de Yacopino Propiedades.

Justamente, uno de los mayores atractivos del barrio es que ofrece valores de entre 10 y 20 por ciento más bajos, en promedio, que en sus vecinas Caballito o Villa del Parque: cada metro cuadrado se consigue a un valor de entre 800 y 1000 dólares. "Sin embargo, desde el punto de vista comercial, nuestro fuerte es la propia gente de la zona. Como ocurre en otros lados de la Capital, el público es muy arraigado al barrio y, cuando cambia de vivienda, la adquiere aquí mismo", comentó Godoy Cualle.

Las casas, dúplex y PH son el fuerte de Floresta. Una vivienda "tipo casa" de tres ambientes puede conseguirse en 50 mil dólares. "Quienes viven en el barrio es gente que busca tranquilidad. Hay pocas avenidas, el tránsito es más fluido que en otros lados y existen pocos edificios altos", agregó Godoy Cualle. En efecto, los edificios se limitan a la avenida Rivadavia y al área que bordea la estación del ferrocarril. "Lo demás son casas y edificios de no más de tres o cuatro pisos", apuntó Jorge Vázquez, de la inmobiliaria Villanueva & Moris.

Floresta también posee centros comerciales. Uno ubicado sobre la calle Segurola y otro situado en la denominada zona Monte Castro, justo en el límite de Floresta con Villa Devoto. Para los inversores, Floresta no es un barrio apreciado. En la zona, las construcciones nuevas se cuentan con los dedos de una mano, algunas sobre la calle Yerbal y un complejo en las cercanías de la cancha de All Boys, y se limitan a dúplex y a edificios de no más de tres pisos. El área residencial del barrio se encuentra situado sobre la calle Aranguren, entre Segurola y Lope de Vega. En ese lugar, un chalet puede costar entre 220 y 250 mil pesos.

**Cotizaciones de Floresta**

| | |
|---|---|
| **VENTAS** | |
| Un ambiente | $ 25.000 a 28.000 |
| Dos ambientes | $ 33.000 a 38.000 |
| Tres ambientes | $ 41.000 a 50.000 |
| **ALQUILERES** | |
| Un ambiente | $ 240 a 280 |
| Dos ambientes | $ 310 a 350 |
| Tres ambientes | $ 370 a 420 |

*Fuentes:* Inmobiliarias Godoy Cualle, Villanueva & Moris y Yacopino.

SOLO LA INFR

# Nord

En un solo complejo se construirán barrios residenciales de diferentes estilos y características. Será en el Delta y tendrá estación ferroviaria propia.

m² Por Miguel Angel Fuks

El proyecto Nordelta nació en la década del 70, impulsado por Julián Stolfoni, quien adquirió 1600 hectáreas en el partido bonaerense de Tigre para encarar una "ciudad pueblo", con barrios residenciales de diferentes estilos y características, centros educativos, shoppings, clubes y lugares de esparcimiento.

Así lo recuerda Eduardo Costantini, titular del grupo Consultatio, quien señala que uno de los accesos está en el kilómetro 9,5 de la ruta 27, en el Rincón de Milberg, y otro en la Panamericana y Bancalari, con una autovía de 5 kilómetros, donde ahora se trabaja. "Habrá una estación del ferrocarril Mitre, para lo cual se mantienen tratativas con la gente de TBA –revela–. Al mismo tiempo, se conversa con Edenor sobre el suministro de electricidad y con Telecom y Telefónica acerca de las propuestas que pueden hacer." Nordelta está sujeto a un "plan director" ("master plan"), aprobado por el decreto 1736/92 del gobierno de la provincia de Buenos Aires, que estableció, entre otras cuestiones, el otorgamiento de los títulos de propiedad. Consultatio compró la mitad del "paquete" accionario y desde entonces se agregaron las ideas de seis estudios norteamericanos y argentinos al "master plan" concebido por Sepa, de La Plata.

Las asociaciones estratégicas dieron lugar a que ya se comprometieran a estar en el área el Colegio Marín, de San Isidro (jardín de infantes y ciclos primario y secundario); el ITBA (Instituto Tecnológico de Buenos Aires, con sus carreras de ingeniería), y el Lynn College (primario y secundario) y la Lynn Universit ambos de Estados Unidos. Las posi bilidades de vivienda serán desde de partamentos con vista al lago hast lotes de 5000 metros cuadrados, co opción de casa "llave en mano".

Costantini comentó a **m2** que s lanzó el barrio La Alameda, cuyo 300 lotes oscilan entre los 720 y 170 metros cuadrados, de los cuales s vendieron 120. Allí se harán vivien das amplias, próximas a los centro de servicios, empresarios y de asis tencia médica. Los Castores será un zona apta para el descanso y el relax diseñada con criterios práctico y fun

ENFOQUES INNOVADORES PARA LA ORGA

# Experiencias en el ex

m² Por M. A. F.

"El desarrollo de nuevas ciudades permite aplicar enfoques innovadores a la organización urbana", dice Eduardo Costantini (hijo). Esos espacios responden al concepto de comunidad activa e interesada, y ofrecen la gama más completa de servicios, todo lo cual contribuye a "fijar" la población en el lugar y atrae a la de lugares periféricos locales, puntos distintivos de interés, centros de comercios y servicios y cómodos accesos. En muchos casos, reviven conceptos de planeamiento del siglo diecinueve, cuando la gente caminaba más. Por supuesto, los automóviles están permitidos, pero los garajes se encuentran en la parte traser de las casas y los estacionamiento "escondidos" detrás de los negocios

Cergy-Pontoise, en Val-d'Oise, 3 kilómetros al noroeste de París, sur gió tras la decisión de construir cin co ciudades nuevas en 1966, para fa vorecer la desconcentración demo gráfica y fabril de la capital frances Aparte de viviendas de calidad, ase guran ofrecer todos los servicios equipamientos indispensables, com escuelas, biblioteca, teatros y cine campos de deportes, pistas de patina je, cancha de golf, lago para deporte acuáticos y circuito para práctica d automovilismo.

En Cergy-Pontoise funcionan cin co institutos superiores de enseñan


Rafael Yohai

■ Un típico barrio de casas bajas, con pocas avenidas pero fácilmente transitable.

BUENAS OFERTAS EN FLORESTA

# La calma a buen precio

El oeste de la Capital es la zona menos buscada por los inversores. Ello permite encontrar comodidades a precio accesible.

m² Por Claudio Zlotnik

"En medio de la recesión no hay fórmulas mágicas: las únicas operaciones que se concretan son las que están a buen precio. Las demás pasan de largo." El análisis de Javier Godoy Cualle, con veinte años de experiencia en Floresta, se asemeja a la visión que varios de sus colegas del barrio le señalaron a **m2**. La recesión está golpeando fuerte en el oeste de la Capital.

"Los precios no dejan de caer. La magnitud de las bajas depende tanto de la ubicación como de la categoría de la propiedad en cuestión, pero lo cierto es que los dueños ya se dieron cuenta de que, si no se ponen a tono con la época, les resulta imposible vender, aunque la vivienda tenga comodidades, se encuentre en buen estado o tenga buena ubicación", relató a su vez Raúl Perilli, vendedor de Yacopino Propiedades.

Justamente, uno de los mayores atractivos del barrio es que ofrece valores de entre 10 y 20 por ciento más bajos, en promedio, que en sus vecinas Caballito o Villa del Parque: cada metro cuadrado se consigue a un valor de entre 800 y 1000 dólares. "Sin embargo, desde el punto de vista comercial, nuestro fuerte es la propia gente de la zona. Como ocurre en otros lados de la Capital, el público es muy arraigado al barrio y, cuando cambia de vivienda, la adquiere aquí mismo", comentó Godoy Cualle.

Las casas, dúplex y PH son el fuerte de Floresta. Una vivienda "tipo casa" de tres ambientes puede conseguirse en 50 mil dólares. "Quienes viven en el barrio es gente que busca tranquilidad. Hay pocas avenidas, el tránsito es más fluido que en otros lados y existen pocos edificios altos", agregó Godoy Cualle. En efecto, los edificios se limitan a la avenida Rivadavia y al área que bordea la estación del ferrocarril. "Lo demás son casas y edificios de no más de tres o cuatro pisos", apuntó Jorge Vázquez, de la inmobiliaria Villanueva & Moris.

Floresta también posee centros comerciales. Uno ubicado sobre la calle Segurola y otro situado en la denominada zona Monte Castro, justo en el límite de Floresta con Villa Devoto. Para los inversores, Floresta no es un barrio apreciado. En la zona, las construcciones nuevas se cuentan con los dedos de una mano, algunas sobre la calle Yerbal y un complejo en las cercanías de la cancha de All Boys, y se limitan a dúplex y a edificios de no más de tres pisos. El área residencial del barrio se encuentra situado sobre la calle Aranguren, entre Segurola y Lope de Vega. En ese lugar, un chalet puede costar entre 220 y 250 mil pesos.

## Cotizaciones de Floresta

| | |
|---|---|
| **VENTAS** | |
| Un ambiente | $ 25.000 a 28.000 |
| Dos ambientes | $ 33.000 a 38.000 |
| Tres ambientes | $ 41.000 a 50.000 |
| **ALQUILERES** | |
| Un ambiente | $ 240 a 280 |
| Dos ambientes | $ 310 a 350 |
| Tres ambientes | $ 370 a 420 |

*Fuentes:* Inmobiliarias Godoy Cualle, Villanueva & Moris y Yacopino.



SOLO LA INFRAESTRUCTURA EXIGIRA UNA INVERSION DE 250 MILLONES DE PESOS

# Nordelta será una "ciudad pueblo"

En un solo complejo se construirán barrios residenciales de diferentes estilos y características. Será en el Delta y tendrá estación ferroviaria propia.

m² Por Miguel Angel Fuks

El proyecto Nordelta nació en la década del 70, impulsado por Julián Stolfoni, quien adquirió 1600 hectáreas en el partido bonaerense de Tigre para encarar una "ciudad pueblo", con barrios residenciales de diferentes estilos y características, centros educativos, shoppings, clubes y lugares de esparcimiento.

Así lo recuerda Eduardo Costantini, titular del grupo Consultatio, quien señala que uno de los accesos está en el kilómetro 9,5 de la ruta 27, en el Rincón de Milberg, y otro en la Panamericana y Bancalari, con una autovía de 5 kilómetros, donde ahora se trabaja. "Habrá una estación del ferrocarril Mitre, para lo cual se mantienen tratativas con la gente de TBA –revela–. Al mismo tiempo, se conversa con Edenor sobre el suministro de electricidad y con Telecom y Telefónica acerca de las propuestas que pueden hacer." Nordelta está sujeto a un "plan director" ("master plan"), aprobado por el decreto 1736/92 del gobierno de la provincia de Buenos Aires, que estableció, entre otras cuestiones, el otorgamiento de los títulos de propiedad. Consultatio compró la mitad del "paquete" accionario y desde entonces se agregaron las ideas de seis estudios norteamericanos y argentinos al "master plan" concebido por Sepa, de La Plata.

Las asociaciones estratégicas dieron lugar a que ya se comprometieran a estar en el área el Colegio Marín, de San Isidro (jardín de infantes y ciclos primario y secundario); el ITBA (Instituto Tecnológico de Buenos Aires, con sus carreras de ingeniería), y el Lynn College (primario y secundario) y la Lynn University, ambos de Estados Unidos. Las posibilidades de vivienda serán desde departamentos con vista al lago hasta lotes de 5000 metros cuadrados, con opción de casa "llave en mano".

Costantini comentó a **m2** que se lanzó el barrio La Alameda, cuyos 300 lotes oscilan entre los 720 y 1700 metros cuadrados, de los cuales se vendieron 120. Allí se harán viviendas amplias, próximas a los centros de servicios, empresarios y de asistencia médica. Los Castores será una zona apta para el descanso y el relax, diseñada con criterios práctico y funcional, con 5 hectáreas de parque común y un lago de 150 hectáreas, cercana a un centro comercial. Little Town se pensó para gente joven, con condominios, *town houses* y casas; circuito aeróbico y canchas de tenis y fútbol, y supermercado, shopping, farmacia y lavandería.

Esos condominios serán de 3 pisos, con vista al lago y departamentos desde 50 metros cuadrados (un dormitorio) hasta 100 (3 dormitorios). Aunque todavía no se fijaron los precios, los chicos costarían 60.000 dólares y serían financiados por varios bancos. Con el Río se habla de cubrir hasta el 70 por ciento del valor.

Las *town houses* de 80 a 120 metros cuadrados se harán sobre lotes de 300, pero en algunos de 400 se realizarán casas apareadas de 100 a 130. El barrio Las Caletas del Canal Mayor estará a la entrada del río Luján, combinando en sus 300 hectáreas la privacidad del "barrio cerrado" con la posibilidad de practicar deportes náuticos, incluso desde lotes con amarre propio. La Isla Central tendrá lotes de 5000 metros cuadrados y estará rodeada por un lago. A pasos de la ruta 27 se habilitará el centro Bahía Grande como lugar de reuniones. Tendrá una torre donde estará el segundo centro de información, drugstore y confitería. En las 4 hectáreas del club se instalarán canchas de tenis y fútbol, una pileta y un salón de usos múltiples, guardería, gimnasio y restaurante. El lago permitirá la navegación a vela y la práctica del remo.

"La inversión en infraestructura ascendería a 250 millones de pesos, destinados al movimiento de suelos, las redes domiciliarias de agua, electricidad y gas; accesos y puentes; iluminación y forestación –puntualiza el entrevistado–. En tanto, casas y departamentos serán financiadas por los créditos otorgados por los bancos a los compradores." Hasta fin de año se lanzarán 5 barrios, estimándose que Nordelta tendrá entre 60.000 y 80.000 habitantes en una década. Los primeros llegarían a partir de junio del 2000, encontrándose con colegios, clubes, comercios y seguridad en los accesos y las 1600 hectáreas.


Sandra Cartasso

■ Eduardo Costantini, padre e hijo, impulsores del proyecto.

LAS CALETAS · LA BAHIA · LITTLE TOWN · LOS CASTORES · LA ISLA · LA ALAMEDA · CENTRO DE INFORMACION · NORDELTA · RESIDENCIAL · COMERCIAL · DEPORTIVA · EDUCATIVA

■ El complejo urbanístico a construirse en las islas del Delta. En el barrio La Alameda ya se vendieron 120 lotes.

ENFOQUES INNOVADORES PARA LA ORGANIZACION URBANA

# Experiencias en el extranjero

m² Por M. A. F.

"El desarrollo de nuevas ciudades permite aplicar enfoques innovadores a la organización urbana", dice Eduardo Costantini (hijo). Esos espacios responden al concepto de comunidad activa e interesada, y ofrecen la gama más completa de servicios, todo lo cual contribuye a "fijar" la población en el lugar y atrae a la de lugares periféricos locales, puntos distintivos de interés, centros de comercios y servicios y cómodos accesos. En muchos casos, reviven conceptos de planeamiento del siglo diecinueve, cuando la gente caminaba más. Por supuesto, los automóviles están permitidos, pero los garajes se encuentran en la parte trasera de las casas y los estacionamientos "escondidos" detrás de los negocios.

Cergy-Pontoise, en Val-d'Oise, 30 kilómetros al noroeste de París, surgió tras la decisión de construir cinco ciudades nuevas en 1966, para favorecer la desconcentración demográfica y fabril de la capital francesa. Aparte de viviendas de calidad, aseguran ofrecer todos los servicios y equipamientos indispensables, como escuelas, biblioteca, teatros y cines, campos de deportes, pistas de patinaje, cancha de golf, lago para deportes acuáticos y circuito para práctica de automovilismo.

En Cergy-Pontoise funcionan cinco institutos superiores de enseñanza y las autoridades educativas prevén instalar una universidad autónoma. Sus seis parques industriales ocupan 660 hectáreas, donde se encuentran Peugeot, Sony, 3M, Unisys, Siemens Nixdorf y Johnson y Johnson.

Otro de los ejemplos proporcionados por Costantini (hijo) es The Woodlands, 50 kilómetros al norte de Houston, Texas, con cinco barrios residenciales y otros proyectados, cada uno de los cuales tiene variados estilos de viviendas de diferentes precios, parques, escuelas, shoppings, supermercados, otros comercios, oficinas, fábricas y hasta iglesias.

Allí se actualizaron las áreas naturales de vegetación para separar las zonas de viviendas de las comerciales, pero manteniendo una distancia conveniente de pocos minutos entre ambas. El Town Center abarca locales, oficinas, parques y se conecta por un sistema de canales con el río Woodlands y por un servicio de trenes, cuya línea central es de Union Pacific. Alrededor de 30 compañías y laboratorios de investigación ya se establecieron en el Research Forest, ubicado en el centro de una región que tendrá más de un millón de habitantes en los próximos 20 a 30 años.

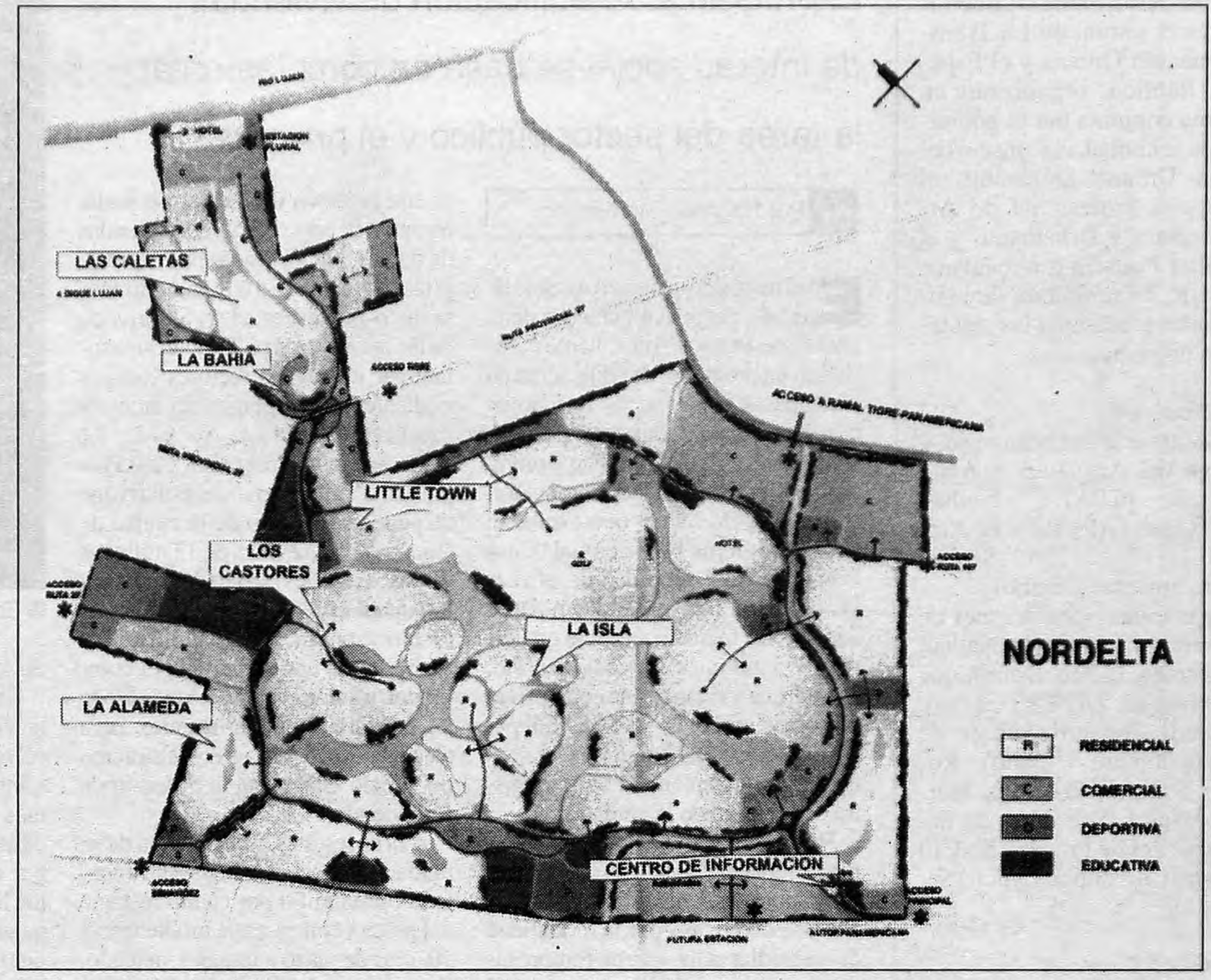
ESTRUCTURA EXIGIRA UNA INVERSION DE 250 MILLONES DE PESOS

# elta será una "ciudad pueblo"

Sandra Cartasso



■ Eduardo Costantini, padre e hijo, impulsores del proyecto.




■ El complejo urbanístico a construirse en las islas del Delta. En el barrio La Alameda ya se vendieron 120 lotes.

cional, con 5 hectáreas de parque común y un lago de 150 hectáreas, cercana a un centro comercial. Little Town se pensó para gente joven, con condominios, *town houses* y casas; circuito aeróbico y canchas de tenis y fútbol, y supermercado, shopping, farmacia y lavandería.

Esos condominios serán de 3 pisos, con vista al lago y departamentos desde 50 metros cuadrados (un dormitorio) hasta 100 (3 dormitorios). Aunque todavía no se fijaron los precios, los chicos costarían 60.000 dólares y serían financiados por varios bancos. Con el Río se habla de cubrir hasta el 70 por ciento del valor.

Las *town houses* de 80 a 120 metros cuadrados se harán sobre lotes de 300, pero en algunos de 400 se realizarán casas apareadas de 100 a 130. El barrio Las Caletas del Canal Mayor estará a la entrada del río Luján, combinando en sus 300 hectáreas la privacidad del "barrio cerrado" con la posibilidad de practicar deportes náuticos, incluso desde lotes con amarre propio. La Isla Central tendrá lotes de 5000 metros cuadrados y estará rodeada por un lago. A pasos de la ruta 27 se habilitará el centro Bahía Grande como lugar de reuniones. Tendrá una torre donde estará el segundo centro de información, drugstore y confitería. En las 4 hectáreas del club se instalarán canchas de tenis y fútbol, una pileta y un salón de usos múltiples, guardería, gimnasio y restaurante. El lago permitirá la navegación a vela y la práctica del remo.

"La inversión en infraestructura ascendería a 250 millones de pesos, destinados al movimiento de suelos, las redes domiciliarias de agua, electricidad y gas; accesos y puentes; iluminación y forestación –puntualiza el entrevistado–. En tanto, casas y departamentos serán financiadas por los créditos otorgados por los bancos a los compradores.". Hasta fin de año se lanzarán 5 barrios, estimándose que Nordelta tendrá entre 60.000 y 80.000 habitantes en una década. Los primeros llegarían a partir de junio del 2000, encontrándose con colegios, clubes, comercios y seguridad en los accesos y las 1600 hectáreas.

NIZACION URBANA

## tranjero

za y las autoridades educativas prevén instalar una universidad autónoma. Sus seis parques industriales ocupan 660 hectáreas, donde se encuentran Peugeot, Sony, 3M, Unisys, Siemens Nixdorf y Johnson y Johnson.

Otro de los ejemplos proporcionados por Costantini (hijo) es The Woodlands, 50 kilómetros al norte de Houston, Texas, con cinco barrios residenciales y otros proyectados, cada uno de los cuales tiene variados estilos de viviendas de diferentes precios, parques, escuelas, shoppings, supermercados, otros comercios, oficinas, fábricas y hasta iglesias.

Allí se actualizaron las áreas naturales de vegetación para separar las zonas de viviendas de las comerciales, pero manteniendo una distancia conveniente de pocos minutos entre ambas. El Town Center abarca locales, oficinas, parques y se conecta por un sistema de canales con el río Woodlands y por un servicio de trenes, cuya línea central es de Union Pacific. Alrededor de 30 compañías y laboratorios de investigación ya se establecieron en el Research Forest, ubicado en el centro de una región que tendrá más de un millón de habitantes en los próximos 20 a 30 años.

## CAL Y ARENA

### Seminario

A partir del próximo miércoles, se desarrollará en Buenos Aires el seminario La Transformación Urbana y el Espacio Público, organizado en forma conjunta por el gobierno de la ciudad, el Consejo del Plan Urbano ambiental, el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo y el Atelier Parisien d'Urbanisme APUR. El programa de actividades contempla las siguientes presentaciones:

*Miércoles 4*
Presentación del seminario, a cargo del Arq. José Antonio Urgell (CPAU), Nathan Starkman (APUR) y el Arq. Enrique García Espil (Sec. de Planeamiento Urbano).
Las grandes orientaciones de política urbana, por Nathan Starkman, la Arq. Dominique Petermüller (APUR), el Arq. Roberto Converti (Subsec. de Planeamiento Urbano), Robert Sammut (SADM), Marcel Bajard (Soc. Nac. de Ferrocarriles de Francia, SNCF) y Jean Christophe Lynch (Semapa).

*Jueves 5*
Continuación de la misma temática, a cargo del Arq. Pierre Micheloni (APUR), el Arq. Roland Schweitzer, Pierre Paulot (Semaest), Lise Mesliand (Empresa Autónoma de Transporte de París) y el Arq. Alberto Varas (FADUUBA).

### Viviendas

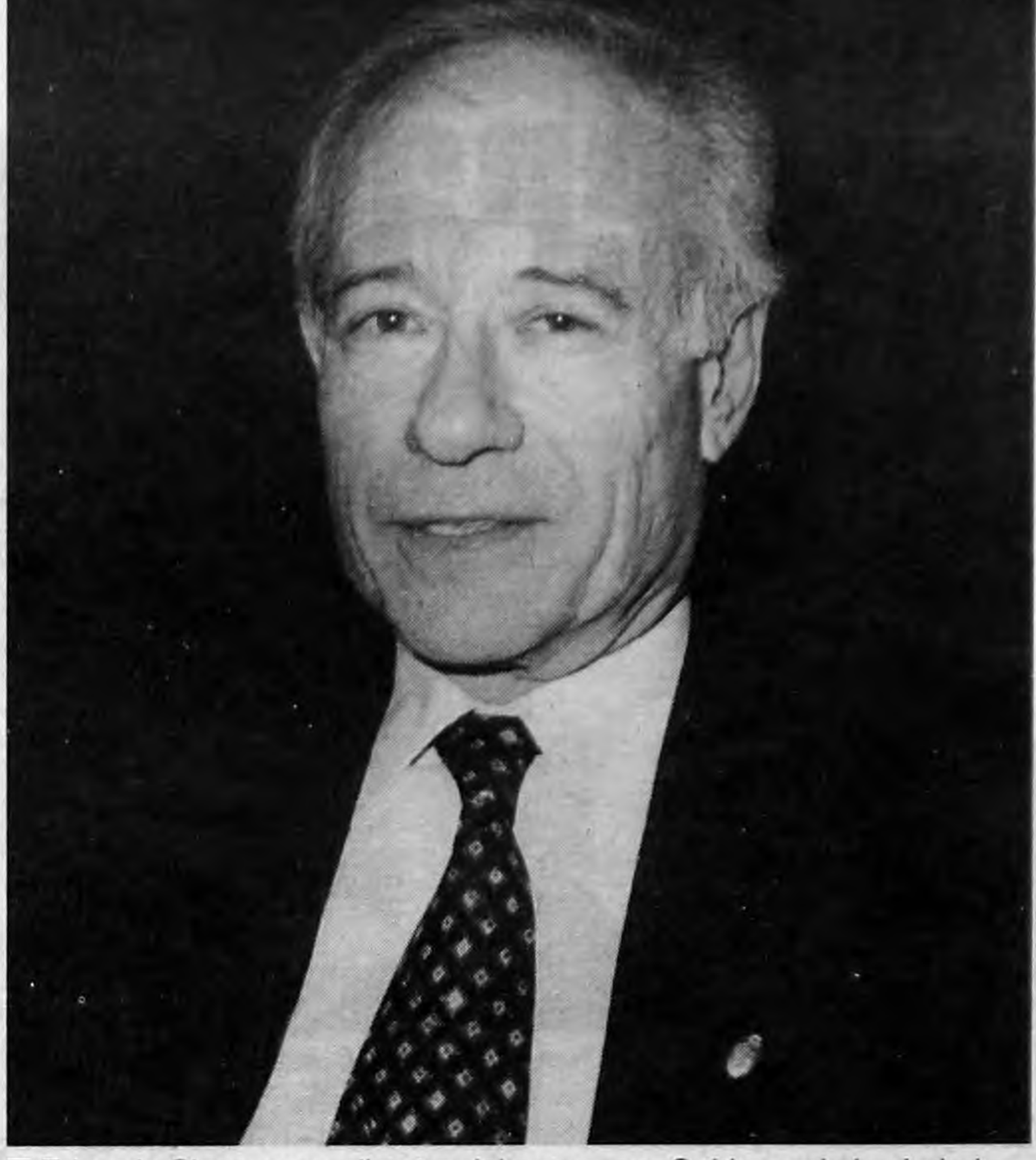
A partir del 9 de agosto, se realizará en la sede de la FADU el ciclo "La vivienda de interés social", destinado al tratamiento de la problemática habitacional de los sectores de menores ingresos. El encuentro está organizado por la Udevis (Unidad de Desarrollo de la Vivienda de Interés Social) de la FADU y la Sociedad Central de Arquitectos y comprende conferencias, mesas redondas y una exposición itinerante de paneles sobre experiencias participativas de construcción.

PROGRAMA "CASA PROPIA"

# Aporte de todos

**El programa de edificación de viviendas de interés social se basa en complementar la tarea del sector público y el privado.**

m² Por Edgardo Slemenson *



Edgardo Slemenson, director del programa. Gobierno de la ciudad.

En el marco de un nuevo modelo de gestión del actual gobierno de la ciudad de Buenos Aires, hemos articulado un programa de edificación de viviendas de interés social. La innovación se basa en la efectiva complementación de los sectores público y privado, además del aporte del comprador.

El resultado inicial que exhibe el nuevo Programa Habitacional "Casa Propia" es la posibilidad de ofrecer las primeras 688 viviendas nuevas, con 46.600 m2 de superficie cubierta y 37,5 millones de pesos de costo, que edifica y financia el sector privado con un aporte de sólo 737 mil pesos de recursos del Fonavi (2 por ciento, aproximadamente) que administra el gobierno de la ciudad.

Hasta ahora, para edificar esa misma cantidad de viviendas era necesario disponer de esos 37,5 millones de pesos. Ello era así, por la modalidad de subsidiar a la *oferta* (empresas constructoras) con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda –Fonavi–, que se entregan contra certificados del avance de obra.

Apoyar a la oferta es una herencia de la época de la inflación, cuando sólo con recursos del Estado se podía afrontar la edificación de viviendas de menor precio, a largo plazo y a baja tasa de interés. En tal escenario económico-financiero, el sector privado de la construcción podía dedicarse solamente a aquellos sectores sociales pudientes que disponían del dinero y capacidad financiera.

Ahora, con el Programa "Casa Propia", el escaso recurso del Fonavi que dispone el gobierno de la ciudad de Buenos Aires (menos de 12 millones de pesos anuales) se puede destinar a la *demanda* (compradores), si bien esto sólo no produce el cambio. En efecto, existe un aporte previo del comprador, a quien el gobierno ayuda con un préstamo complementario, para alcanzar un 20 por ciento de anticipo del precio total hasta la posesión de su vivienda.

A la posesión y escrituración de su unidad, el banco privado interviniente le presta el 80 por ciento restante del precio, con garantía hipotecaria a 10 años de plazo a tasa del mercado. En este período, el comprador recibe también como crédito complementario, mes a mes, la cantidad de 30 pesos por cada 100 que debe pagar de cuota. Ello permite al comprador afrontar su obligación con un aporte de sólo el 70 por ciento del total.

Saldado a 10 años el precio total de la vivienda mediante el aporte del comprador y el Fonavi, el comprador reintegra a este último, en los siguientes 10 años, el 5 por ciento que recibió antes de la posesión más el 30 por ciento que le prestaron durante los 10 primeros años. Es decir que paga su casa en un plazo de 20 años, con una cuota constante y con una tasa de interés de menos del 9 por ciento anual, producto de la mezcla de las tasas del mercado y la del Fonavi al 4 por ciento anual.

Con este nuevo sistema, el comprador además puede elegir su vivienda dentro de sus posibilidades de pago, porque se incorporan al mercado nuevas ofertas de edificios, a precios tope accesibles (entre 750 y 825 pesos por m2), cuyos constructores construyen en la medida que se activa esa demanda específica, que así se fortifica. Al incorporarse nuevos compradores para este tipo de ofrecimiento, activados con los créditos complementarios Fonavi, a los constructores les conviene edificar a la medida de esas posibilidades y necesidades. Se induce así a la fabricación de un producto que no se elaboraba hasta el presente. Ello ya se está verificando.

Si bien el dinero siempre termina en las arcas de los constructores y los bancos, mediante el apoyo a la demanda el circuito recorrido por los recursos trae beneficios evidentes a los usuarios y a la sociedad toda. El Estado cumple el rol de estimular la competitividad, mejorando la calidad, los tiempos de construcción, la eficacia de los servicios y el precio. Se potencian notablemente los escasos recursos públicos, potenciándose varias veces más las soluciones habitacionales con el nuevo dinero que antes se destinaba a una sola familia. La verdadera licitación de viviendas está dictaminada por los mismos compradores quienes seleccionan inexorablemente lo que realmente les conviene.

* *Director Ejecutivo del Programa "Casa Propia" del gobierno de la ciudad, Consejero Directivo de la Facultad de Ingeniería de la UBA.*

**Programa habitacional "Casa Propia" con participación del sector privado**

| Ubicación | Denominación del emprendimiento | Cantidad de viviendas | m2 totales por edificio | costo $ | Financiación bancaria privada | Finaciación Fonavi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | durante edific. | anual (10 años) |
| Humberto I 2031 | Torre San Cristóbal | 80 | 5.863,20 | 4.543.825 | 3.635.000 | 227.200 | 218.100 |
| Sgo. del Estero 1974 | Parque Santiago | 85 | 5.821,97 | 4.512.050 | 3.609.000 | 225.600 | 216.500 |
| Pergamino 952 | Plaza de los Virreyes | 72 | 4.777,19 | 3.702.175 | 2.962.000 | 185.100 | 177.700 |
| Pavón 3735 | Solares de Boyacá | 48 | 2.549,70 | 1.976.250 | 1.581.000 | 98.800 | 94.800 |
| Subtotal | | 285 | 19.012,06 | 14.794.300 | 11.787.000 | 736.700 | 707.100 |
| Manuel de Artigas 5106/24 | Torre Sol de Luro | 30 | 2.197,76 | 1.812.525 | 1.450.000 | | |
| Humberto 1º 1469 | Mirasur | 35 | 2.293,20 | 1.891.725 | 1.513.000 | | |
| Tacuarí 1065/67 | Solsur | 12 | 750,72 | 618.750 | 495.000 | | |
| Constitución 2243 | Torre del Sur | 90 | 6.466,60 | 5.334.450 | 4.267.000 | | |
| Cajaravilla y Lacarra | Portal del Parque | 59 | 4.170,00 | 3.440.250 | 2.752.000 | | |
| Boyacá 926/932 | Boyacá 932 | 77 | 4.909,54 | 4.050.370 | 3.240.000 | | |
| Independencia 2113 | Independencia 2113 | 26 | 1.881,88 | 1.552.650 | 1.242.000 | | |
| Darwin 545 | Darwin Plaza | 74 | 4.884,85 | 4.030.000 | 3.224.000 | | |
| Subtotal | | 403 | 27.561,43 | 22.730.720 | 18.183.000 | | |
| Total | | 688 | 46.573,49 | 37.465.020 | 29.970.000 | 736.700 | 707.100 |